

# „Das Gerichtsurteil zu Unterstaudach ist eindeutig“



In Unterstaudach in der Gemeinde Hofkirchen werden Wochenendhäuser dauerhaft bewohnt. Nach einem Gerichtsurteil dürfte das auf Dauer nicht mehr möglich sein. –Foto: Elsberger

## Hofkirchen

Der Kläger gegen den Plan der Gemeinde, zu versuchen, das endgültige Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs doch noch irgendwie rückgängig machen zu können (VA berichtete nach der jüngsten Sitzung des Gemeinderats), ist empört. Sein Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Patzelt aus München lässt in einer Stellungnahme das Urteil des Gerichts für sich sprechen.

Die Absicht der Gemeinde, den Bebauungsplans Wochenendhausgebiet Unterstaudach durch Deckblatt Nr. 4 zum

Teil aufzuheben, sei unwirksam. Denn der Markt Hofkirchen habe – so das Gericht – „Motive verfolgt, die sich auf rechtlich korrektem Weg nicht erreichen lassen“. Wie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) geurteilt habe, sei sehr deutlich, so Dr. Patzelt. (Urteil vom 9.6.2021, Az.: 15 N 20.1412, Rn. 62).

Doch der Markt Hofkirchen wolle das nicht wahrhaben. „Den Empfehlungen des eigenen Rechtsanwalts und des Landratsamts zum Trotz wird er eine Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs einlegen“, fasst Dr. Patzelt zusammen. Eine „Entscheidung für die Menschlichkeit und Bürgernähe“, wie es Bürgermeister Kufner nun darstelle, sei dies gewiss nicht. Im Gegenteil, heißt es in der Stellungnahme: „Der Markt Hofkirchen setzt sich auf Kosten der Steuerzahler über Recht und Gesetz hinweg, zugunsten einzelner Spekulanten, die sich vom Altbürgermeister Wohnbaurecht versprechen ließen. Statt den Fehler endlich einzugestehen und Frieden einkehren zu lassen, verrennt sich der Markt Hofkirchen auf Kosten seiner Bürger in aussichtslose Verfahren“, schreibt Dr. Wolfgang Patzelt.

Das Urteil lasse insoweit keine Zweifel offen: Das Ziel, im Bereich des Wochenendhausgebiets Dauerwohnen im Außenbereich zuzulassen, sei von Anfang an rechtswidrig und zum Scheitern verurteilt gewesen. Zum Streitthema sei das Wochenendhausgebiet erst im Jahr 2017 geworden, „als Altbürgermeister Wagenpfeil sich bemühte, das Plangebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln“. Der Rechtsanwalt weiter: „Diese Planungen, die falschen Versprechungen an die Anwohner und, wie es der Verwaltungsgerichtshof ausdrückt, eine ‚einkalkulierte oder sogar im Vorhinein abgesprochene (aber materiell rechtswidrige) Genehmigungspraxis des Landratsamts als Baugenehmigungsbehörde‘ (...) haben seither zu erheblichen Schäden geführt“.

Spätestens, nachdem die Regierung von Niederbayern und der

Regionale Planungsverband Donau-Wald Anfang 2019 gegen die Umwandlungsplanung eingewandt hätten, Dauerwohnen sei mit dem Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms nicht vereinbar, hätte das Vorhaben aufgegeben werden müssen, ist die Position des Klägers. Der Markt habe dies nicht wahrhaben wollen und habe die Umsetzung durch die Hintertür weiterverfolgt. Dr. Wolfgang Patzelt: „Dazu gaukelte er der Regierung von Niederbayern vor, er wolle in Unterstaudach jede bauliche Nutzung unterbinden und den teils bebauten Bereich landwirtschaftlich nutzen.“

In der Stellungnahme der Klägerseite geht man ins Detail: „So setzte der Markt Hofkirchen am 30. März 2020 im Flächennutzungsplan für den gesamten Wochenendhausbereich eine ‚Fläche für Landwirtschaft‘ fest. Zwei Tage später folgte am 1. April 2020 die Aufhebung des Wochenendhausbebauungsplans im Norden durch Deckblatt Nr. 4, um dort vermeintlich landwirtschaftliche Nutzung zuzulassen. Zeitgleich erteilte der Markt Hofkirchen genau für diesen Bereich das gemeindliche Einvernehmen für Nutzungsänderungen in Wohnnutzung. Wie passt das zusammen? Einer Genehmigungserteilung für Dauerwohnen hatte vor dessen Teilaufhebung am 1. April 2020 der Bebauungsplan, der nur Wochenendhausnutzung zuließ, entgegengestanden. Einen Tag nach der Aufhebung des Bebauungsplans im Norden, am 2. April 2020, erteilte das Landratsamt in Absprache mit dem Markt auf diesen angeblichen Landwirtschaftsflächen Genehmigungen für die Nutzungsänderung bestehender Wochenendhäuser in Dauerwohnhäuser. Rechtlich nennt man das nüchtern einen ‚Zielwiderspruch‘, der zur Unwirksamkeit der Planung führt“, führt Dr. Patzelt aus.

Er spricht von einem „dreisten Versuch“, dem der VGH nun endgültig einen Riegel vorgeschoben habe. Im Urteil heißt es: „Das auf den Seiten 2 und 8 der Planbegründung für die städtebauliche Erforderlichkeit angegebene Ziel [...], steht in einem nicht auflösbaren Widerspruch zu der tatsächlichen – sich offen aus der Abwägung und aus anderen Passagen der

Planbegründung ergebenden – Motivation, im betroffenen Bereich eine weitere städtebauliche Verdichtung und bauliche Nutzungsintensivierung zu erreichen.“

Und weiter: „Der Antragsgegner [Anm.: der Markt Hofkirchen] verfolgt im ‚reduzierten‘ nördlichen Teil gerade nicht – wie ausgeführt – die Korrektur einer von der höheren Landesplanungsbehörde [Anm.: Regierung von Niederbayern] monierten städtebaulichen Fehlentwicklung sowie eine Begrenzung auf den durch bestehende Altgenehmigungen bestandsgeschützten Gebäudebestand, sondern geradezu das Gegenteil.“

Klargestellt hätten die Richter darüber hinaus auch, die Strategie des Markts Hofkirchen unterliege „diversen Rechtsirrtümern hinsichtlich des bauplanungsrechtlichen Umgangs mit Wochenendhäusern im bauplanungsrechtlichen Außenbereich“. Die Voraussetzungen für die später geplante Aufstellung einer Außenbereichssatzung liegen, so der VGH, rechtlich nicht vor, auch die vom Markt geplante Außenbereichssatzung wäre unwirksam.

Eine Umnutzung der als Wochenendhäuser genehmigten Gebäude in Dauerwohnhäuser sei, so der VGH, legal über § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Selbst bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten sind nach materieller Rechtslage rechtswidrig, heißt es in der Stellungnahme von Dr. Patzelt.

Das bedeutet, die beim Verwaltungsgericht Regensburg anhängigen Klagen gegen die am 2. April 2020 erteilten Umnutzungsgenehmigungen werden Erfolg haben, ebenso wie die Klagen auf Untersagung der bereits ausgeübten Dauerwohnnutzungen. Das Fazit von Dr. Patzelt: „Niemand wird in Unterstaudach mehr dauerhaft wohnen können.“

Der Verwaltungsgerichtshof hat nicht nur die von den Klägern angegriffene Aufhebung des Wochenendhausbebauungsplan aufgehoben. Er hat laut Dr. Patzelt weit darüber hinaus das

gesamte Konzept des Marks Hofkirchen als rechtswidrig und  
endgültig nicht durchführbar erklärt.- red

Quelle: pluspnp.de ---red

Mehr im Vilshofener Anzeiger vom 19.07.2021 oder unter [PNP  
Plus nach einer kurzen Registrierung](#)